

Département de la Gironde

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUJOLS-SUR-CIRON



4a - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé le

Le Maire,

Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le:
14/03/2005	12/03/2007	17/12/2007

O R I E N T A T I O N S G E N E R A L E S D ' U R B A N I S M E E T D ' A M E N A G E M E N T

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de **PUJOLS-SUR-CIRON**, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux thèmes suivants. Ces thèmes ne présentent aucune hiérarchie particulière.

Le présent document a été débattu en Conseil Municipal le 13/03/2006.

THEME 1 : LA QUALITE DU CADRE DE VIE

THEME 2 : UNE EXTENSION MAITRISEE ET QUALITATIVE DE L'URBANISATION DU CENTRE BOURG ET DES QUARTIERS

THEME 3 : DEVELOPPER LA MIXITE DES USAGES ET LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS DU TERRITOIRE

La déclinaison de ces principaux thèmes suppose une présentation complémentaire synthétique, respectant la progression : diagnostics et enjeux, objectifs, moyens, et ce, pour chacun d'entre eux.

THEME 1 : LA QUALITE DU CADRE DE VIE

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Trois entités paysagères marquent la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le vignoble(AOC Graves), - La forêt (massif des Landes), - La vallée du CIRON (espace naturel sensible, site inscrit du Sauternais) <p>Au contact de ses entités paysagères, l'urbanisation s'est développée en hameaux au bâti regroupé développant des « quartiers » : le <i>Bourg, Mareuil, Hazembat, Menaut, Le Blanc, Jean-du-Bosc</i></p> <p>Les équipements collectifs sont principalement localisés dans le bourg et autour du Ciron: salle des fêtes, bibliothèque, base de loisirs,...</p> <p>Des secteurs de risque liés aux carrières, à l'inondabilité du Ciron sont à prendre en compte.</p> <p>Il s'agit de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'environnement naturel et viticole comme cadre de vie harmonieux, de le protéger (les boisements liés aux cours d'eau et l'environnement du Ciron, bordant le territoire à l'Est), - Les secteurs de risques par application d'un principe de précaution si ces secteurs ne sont pas définis précisément (carrières). - Le besoin en équipements dans le cadre d'un développement démographique de la commune sur les dix prochaines années. 	<p>Valoriser les espaces naturels, patrimoniaux et paysagers</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage du patrimoine bâti : bâti de caractère (château), moulins, lavoirs, murs en pierre,... - Repérage et prise en compte du patrimoine naturel et environnemental : vallée du Ciron et de l'Arec, forêt - Privilégier les accès de découverte de ces milieux : chemins pédestres, pistes cyclables
	<p>Prendre en compte des secteurs de risques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage et prise en compte des secteurs de carrière, zones « submersibles », massif forestier (feu)
	<p>Définir un cadre de vie de qualité notamment dans les opérations nouvelles et les aménagements ou réaménagements du centre bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définition des zones d'aménagement futur - Définition d'Orientations d'aménagement pour le bourg et les zones d'aménagement futur intégrant des espaces publics - Définir un plan de circulations douces (piétons et cycles)
	<p>Adapter et créer des équipements publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer des espaces publics : places, voies nouvelles permettant de relier les secteurs d'habitat existants et nouveaux - Réserver du foncier à vocation d'équipement collectif au regard de l'évolution des besoins (assainissement collectif, équipements sportifs,...) - Adaptation et évolution des équipements existants : école, salle communale, base de loisirs - Reconnaissance du secteur réservé à l'aire des gens du voyage

THEME 2 : UNE EXTENSION MAITRISEE DE L'URBANISATION DU CENTRE BOURG ET DES QUARTIERS

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Le développement urbain de la commune s'étend depuis le centre bourg vers des zones pavillonnaires créées par poches successives le long des voies (RD 116 et RD 114).</p> <p>Le bourg est assez peu développé mais dense, contraint par de la rétention foncière et la vallée du Ciron .</p> <p>Les quartiers, pôles secondaires principalement à vocation d'habitat, se sont développés, mais sont « contraints » par la forêt ou la vigne.</p> <p>L'urbanisation linéaire crée des formes urbaines « étirées » le long des voies et donne lieu à des secteurs à risque en terme d'accès, notamment sur les routes départementales.</p> <p>Il existe enfin un déséquilibre entre les secteurs bâtis.</p> <p><i>Il s'agit de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Recentrer et maîtriser le développement de l'urbanisation, qui connaît par ailleurs une certaine pression foncière ; - Rééquilibrer les pôles d'habitat et la fonction de centralité du bourg. 	<p>Structurer et étoffer le bourg et ses extensions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Densifier le centre-bourg par une extension du bâti sur des espaces d'enjeu, - Créer des liaisons entre les zones d'urbanisation anciennes et nouvelles, - Mettre en valeur les entrées du bourg : arrêt de l'urbanisation linéaire, - Développer les espaces publics dans le cadre d'aménagements futurs, - Prendre en compte les contraintes du milieu ou des équipements.
	<p>Maîtriser l'urbanisation nouvelle au sein des hameaux et sur le reste du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Circonscrire l'urbanisation autour des villages constituant des pôles d'habitat secondaire - Arrêter le mitage au sein des espaces viticoles et naturels
	<p>Adapter les déplacements et le stationnement en centre-bourg et dans les quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les circulations douces : piétonnes, liaisons entre places et quartiers,... - Prévoir les sens de circulation et sécuriser les axes.

THEME 3 : DEVELOPPER LA MIXITE DES USAGES ET LES FONCTIONS DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>PUJOLS-SUR-CIRON connaît deux caractéristiques principales en terme de fonctions de son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - C'est une commune viticole (35% des entreprises présentes sur la commune étant des exploitations viticoles/agricoles). Sur la zone AOC (Bordeaux – Graves), 212 hectares sont actuellement plantés (28,1% du territoire communal). 	<p>Pérenniser l'activité agricole et favoriser le développement de l'activité forestière</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Repérer et pérenniser les espaces viticoles et forestiers : vignes, bâtis liés aux exploitations, grands secteurs de boisements - Limiter l'urbanisation nouvelle au sein de ces secteurs, hormis sur les secteurs d'enjeu - Favoriser un remembrement forestier
<p>Mais la commune accueille également des activités qui viennent diversifier l'économie locale : artisanat/construction, commerces et services,...</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace communal a aussi pour vocation l'habitat : c'est une commune à proximité des échanges régionaux (A 62 à 6km et commune à 30 min de Bordeaux). C'est une commune qui a connu un développement démographique continu depuis ces 20 dernières années. 	<p>Promouvoir les activités commerciales, de services et d'artisanat, et la mixité des usages dans le centre-bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat au sein des zones urbaines.
<p><i>Il s'agit donc de renforcer les diverses fonctions présentes sur le territoire.</i></p>	<p>Favoriser le développement du tourisme et des activités de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser la création d'activités d'accueil touristique et de logement saisonnier - Réfléchir au développement de l'activité de loisirs liée au Ciron.

ANNEXE : Estimation des besoins en logements en fonction des objectifs

On notera que *19 logements* ont été construits depuis 1999 ce qui représente environ *51 nouveaux habitants* depuis cette date. Ce chiffre est cependant à mettre en perspective avec le nombre de personnes qui ont quitté la commune sur la même période ainsi que le solde naturel entre 1999 et 2005.

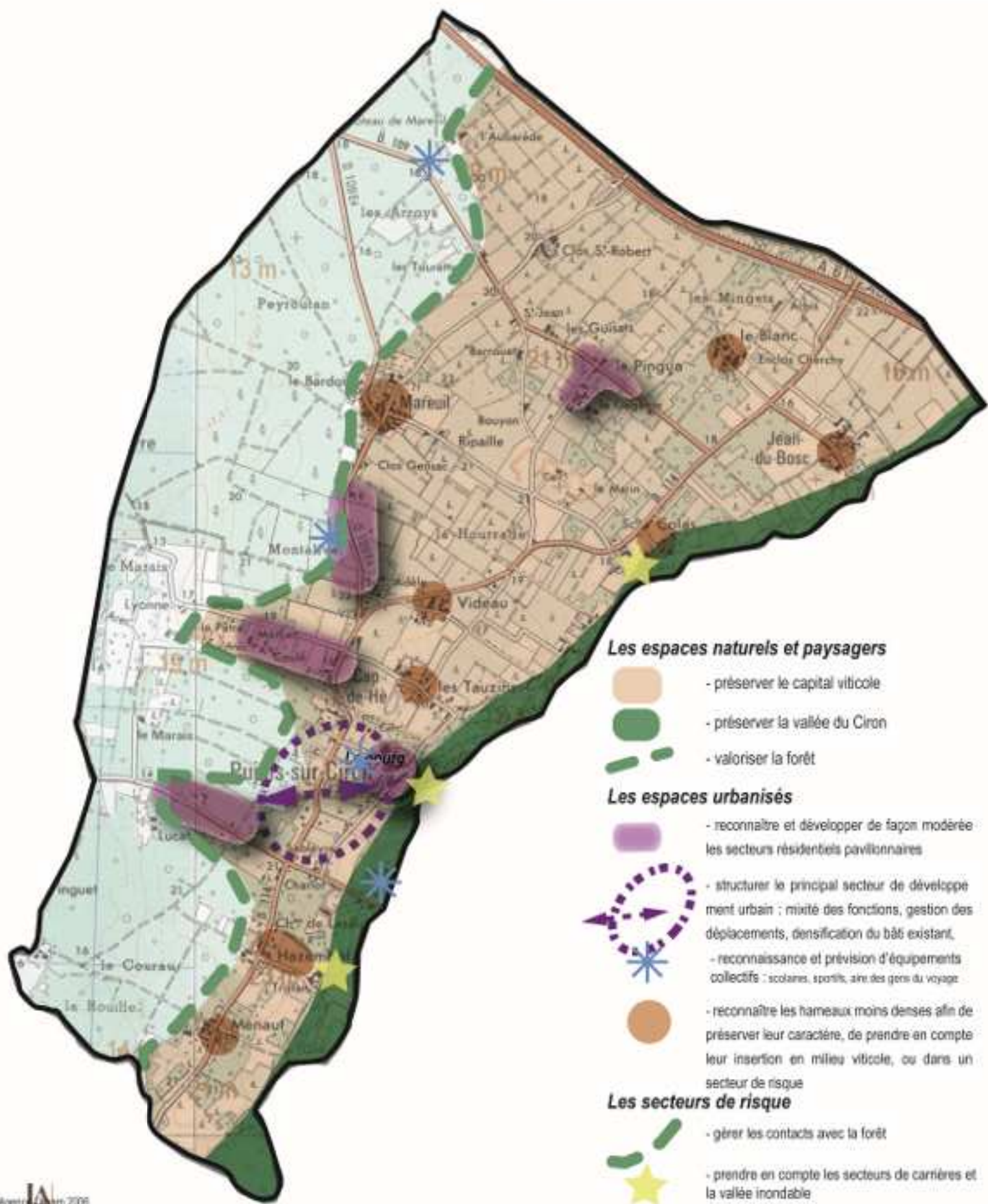
Le scénario suivant permet d'envisager le développement de la commune selon un rythme plus soutenu que le développement connu ces dernières années.

Données de cadrage :	
- Population en 1999 : 721 habitants, avec une progression de +70 habitants en 9 ans	- Potentiel de logements en réhabilitation : environ 10
- Population en 2005 (évaluation) ^o : 730	- Evaluation des surfaces par logement en fonction de la forme urbaine pavillonnaire majoritairement rencontrée : 1500 m²
- Nombre moyen de personnes par ménage : 2,7 (RGP 1999)	
SCENARIO retenu : un rythme de développement démographique soutenu	
→ Objectif : 900 habitants environ à une dizaine d'années, soit + 170 habitants environ, (+ 1,8% de croissance annuelle sur les 10 prochaines années).	
• Population nouvelle à accueillir :	170 habitants environ
• Logements nouveaux nécessaires :	63 environ
• Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015:	10
• Logements nouveaux à construire d'ici 2015:	53
<i>Soit une moyenne de 5 à 6 nouvelles constructions par an</i>	




A partir de ces propositions, une estimation des surfaces à libérer a pu être dégagée : **8 hectares environ** à libérer au sein de zones urbaines à vocation d'habitat.

Afin d'autre part de tenir compte d'une rétention foncière, il est appliqué à ces valeurs un coefficient de **1,5**.

Le Plan Local d'Urbanisme de PUJOLS-SUR-CIRON doit donc dégager **environ 12 hectares** de zones constructibles. (**1,45%** du territoire communal environ).





Les espaces naturels et paysagers

-  - préserver le capital viticole
-  - préserver la vallée du Ciron
-  - valoriser la forêt

Les espaces urbanisés

-  - reconnaître et développer de façon modérée les secteurs résidentiels pavillonnaires
-  - structurer le principal secteur de développement urbain : mixité des fonctions, gestion des déplacements, densification du bâti existant.
-  - reconnaissance et prévision d'équipements collectifs : scolaires, sportifs, aire des gens du voyage
-  - reconnaître les hameaux moins denses afin de préserver leur caractère, de prendre en compte leur insertion en milieu viticole, ou dans un secteur de risque

Les secteurs de risque

-  - gérer les contacts avec la forêt
-  - prendre en compte les secteurs de carrières et la vallée inondable